Köln – Buchheim

Kernsaniert - Freistehendes Familienanwesen mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26390008

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.395.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 262,37 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 992 m²

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ??? ?????

??????? ????????	26390008
?????????	ca. 262,37 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
????? ??????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	1.395.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 115 m²
??????	????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

??? ????? ????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hochwertige Ausstattung in einem gepflegten, modernen Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 244 m², verteilt auf drei Etagen, bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Raum für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte. Im Jahr 2014 wurde das Haus kernsaniert und präsentiert sich seither in einem zeitgemäßen, repräsentativen und sehr gepflegten Zustand.

Derzeit wird die Immobilie als Haus mit zwei Einheiten genutzt: Das Erdgeschoss ist zurzeit vermietet, während sich die beiden oberen Etagen als großzügiger Familienwohnbereich zur Eigennutzung darstellen. Dadurch eignet sich das Objekt ideal für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Ebenso bietet es hervorragende Voraussetzungen für Familien mit großem Platzbedarf, Mehrgenerationenkonzepte oder eine Kombination aus privater und beruflicher Nutzung. Die aktuellen Mieteinnahmen liegen bei 12.600 Euro jährlich. Die Mieter im Erdgeschoss sind offen dafür, bei einem Verkauf auszuziehen.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Großzügigkeit, helle Räume und eine durchdachte Aufteilung über zwei Etagen. Hochwertiger Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und elegante Wohnatmosphäre. Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht, ein offenes Raumgefühl und zugleich für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein besonderes architektonisches Highlight ist die markante Stahltreppe, die den modernen Charakter des Hauses unterstreicht und als stilprägendes Gestaltungselement fungiert.

Die luxuriös ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild ein und bietet beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen und Genießen. Zu den Ausstattungsdetails zählen unter anderem eine herausfahrbare Dunstabzugshaube, ein Dampfgarer sowie eine Warmhaltefläche. Damit erfüllt die Küche auch gehobene Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Design.

Neben einem Gästezimmer verfügt die Immobilie über drei weitere Schlafzimmer, wovon eines mit einem angrenzenden Ankleidebereich ausgestattet ist. Die beiden im Dachgeschoss liegenden Schlafzimmer überzeugen durch große Fenster mit Blick auf den eigenen Kirschbaum umgeben von Grün.

Auch die Badezimmer präsentieren sich komfortabel und zeitgemäß. Insgesamt stehen zwei Bäder zur Verfügung: eines mit ebenerdiger Dusche sowie ein weiteres mit Badezimmer mit

Badewanne. Als besonderes Highlight ist hier die indirekte Beleuchtung anzumerken. Dadurch ist sowohl der praktische Alltag als auch entspannter Komfort bestens abgedeckt.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zahlreiche Stromanschlüsse im Wohnbereich, die unter anderem den Anschluss von Lautsprechern ermöglichen und damit ideale Voraussetzungen für ein hochwertiges Musik- und Klangerlebnis schaffen. Ein Zentralstaubsauger auf zwei Ebenen rundet die komfortable Ausstattung zusätzlich ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben klassischen Abstell-, Technik- und Nutzflächen weiteres attraktives Potenzial. Ein Kellerraum ist derzeit als Fitnessbereich eingerichtet und ermöglicht sportliche Aktivitäten bequem im eigenen Zuhause.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Auch die Parksituation ist besonders komfortabel: Insgesamt stehen fünf Außenstellplätze sowie drei Einzelgaragen zur Verfügung. Damit bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für mehrere Fahrzeuge, Besucher, Praxisbetrieb oder eine große Familie.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?????????? ??? ???????

- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster**
- **Stahltreppe als architektonisches Highlight**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Ebenerdige Dusche**
- **Zentralstaubsauger**
- **Fünf Außenstellplätze**
- **Drei Einzelgaragen**

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

??? ??? ??? ?????????

Buchheim, ein Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im östlichen Teil des Stadtbezirks und grenzt an Mülheim, Holweide und Höhenhaus. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, die Stadtbahnlinien 3 und 18 sowie mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur in Buchheim ist sehr gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Nahversorgern und Supermärkten. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen aus, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der malerische Rheinpark und der nahe gelegene Dünnwalder Wald an. Auch kulturell hat Buchheim einiges zu bieten: Regelmäßige Veranstaltungen und Feste fördern das Gemeinschaftsleben. Zahlreiche Vereine und Gemeinschaftsinitiativen tragen ebenfalls zu einem lebendigen Stadtteil bei.

Buchheim ist ein vielseitiger Stadtteil, der durch seine gute Verkehrsanbindung, die umfassende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein attraktives Wohnumfeld.

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 26390008 - 51065 Köln – Buchheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com